

Landbrukskontoret for Hadeland  
Rådhuset  
2770 Jaren

Att: Leder Gudbrand Johannssen

31 OKT. 2007

<b>GRAN KOMMUNE</b>	
Løpenr.:	016186/07
Ar/saksnr.:	06/01533 Dok.nr.: 010
31 OKT. 2007	
Ark.kode P:	GardL: 68/2
Ark.kode S:	V61
Kassasjon:	Saksbeh.: 6V70

vedlegg 1/0 side 09/08

Hovedkontor, Harestua

Postadresse:  
P.b. 81, 2716 Harestua

Besøksadresse:  
Harestua Senter, 2743 Harestua

Telefon: 61 32 38 00  
Telefax: 61 32 38 50  
E-mail: schiong@schiong.no

Foretaksnummer: 971 473 509

Håkon Ø. Schiong  
advokat  
Mobil: 90 03 58 48

Njomza Berisha  
sekretær  
Mobil: 95 05 44 65

29.10.2007

Fax: 61 33 83 65

**GNR 68 BNR 2 I LUNNER KOMMUNE – DELING AV  
GRUNNEIENDOM ETTER JORDLOVEN – LUNNER ALMENNING  
KLAGE TIL UTVIKLINGSUTVALGET I LUNNER KOMMUNE**

Jeg viser til foreløpig klage av 1. oktober 2007. For øvrig viser jeg til Deres ekspedisjon av 12. oktober 2007, vedlagt et situasjonskart for gnr 68 bnr 2 i Lunner kommune. Dette kartet viser at det omsøkte areal utgjør 11.123 kvm. Vi hadde også en befaring i marken 10. oktober 2007 kl. 15.00- tilstede Gudbrand Johannessen, Arne Sandin og undertegnede.

På vegne av Hadelandsparken AS kan jeg ikke se at det foreligger noen saklige grunner for å nekte fradeling. I denne forbindelse er det viktig å fremheve det forhold at Utviklingsutvalget i Lunner kommune enstemmig har gitt dispensasjon fra delingsforbudet i andre saker i det aktuelle området. Begrunnelsen for dette har vært at sterke samfunnsmessige interesser taler for å gjøre unntak fra de bestemmelser som ligger i kommuneplanen for dette området. Jeg viser til det faktum at Lunner kommunestyre enstemmig 28. juni 2007 vedtok planprogrammet for Hadelandsparken. Det området som Hadelandsparken i 1998 kjøpte fra Lunner kommune ligger i den nordøstre delen av riksvei 4.

**Hovedkontor, Harestua**

Postadresse:  
P.b. 81, 2716 Harestua  
Besøksadresse:  
Harestua Senter, 2743 Harestua  
Telefon: 61 32 38 00  
Telefax: 61 32 38 50  
E-mail: schiong@schiong.no  
Foretaksnummer: 971 473 509

Håkon Ø. Schiong  
advokat  
Mobil: 90 03 58 48

Njomza Berisha  
sekretær  
Mobil: 95 05 44 65

I gamledager var dette arealet en del av et jorde under gnr 68 bnr 2. I dag er halvparten av dette jordet regulert til forretning og industri. Det blir derfor helt meningsløst å anføre at det er sterke jordvern hensyn som gjør seg gjeldende i dette området. Snarere tvert imot. Dette underbygges ytterligere av at det ikke er noen kommersiell landbruksmessig drift på området, og at grensen ned til det regulerte området er helt tilfeldig fastsatt og avgrenset til det området Grua Anleggsservice og Grua Auto AS kjøpte på samme tidspunkt som Hadelandsparken AS i 1998.

Lunner kommune har tidligere fremholdt viktigheten av å vurdere området i den nordøstlige delen av rikvei 4 i sammen med Hadelandsparken AS. Det er derfor meget sterke samfunnsmessige interesser som tilsier at man bør vurdere hele området fra Grua Kirke og ned til Grua Auto i en nærmere sammenheng, og ikke minst i forhold til Hadelandsparken som alene representerer en av de største utbygginger i næringsammenheng i moderne tid på Hadeland. Det kan derfor i en slik sammenheng neppe påberopes at angjeldende 11 mål, som er et restareal etter at den øvrige delen av jordet er regulert til industri og handel, skal utgjøre noen landbrukseiendom. Det har ikke vært drevet landbruk på dette jordet i moderne tid, rent bortsett fra at man slår gresset på høsten. Det er således ingen reell landbruksmessig interesse knyttet til dette arealet på ca. 11 mål.

I tillegg fremstår vedtaket som klart stridende mot de føringer som allerede ligger i de dispensasjonsvedtak som Lunner kommune allerede har truffet.

Rent privatrettslig fremstår avslaget som vilkårlig og markerer en klar ulovlig forskjellsbehandling i forhold til de aktører som tidligere har fått dispensasjon.

Avslutningsvis anføres det at vedtaket fremstår som rimelig meningsløst ut fra samlet vurdering av utviklingen i området. Det bør også nevnes at Landbrukskontoret vurderte feil areal i sitt vedtak av 31. august 2007. Dette ble avdekket under befaringen.

**Hovedkontor, Harestua**

Postadresse:

P.b. 81, 2716 Harestua

Besøksadresse:

Harestua Senter, 2743 Harestua

Telefon: 61 32 38 00

Telefax: 61 32 38 50

E-mail: [schiong@schiong.no](mailto:schiong@schiong.no)

Foretaksnummer: 971 473 509

**Håkon Ø. Schiong**

advokat

Mobil: 90 03 58 48

**Njomza Berisha**

sekretær

Mobil: 95 05 44 65

Landbrukskontoret "trodde" hele den gjenværende del av jordet var LNF-område. Dette var feil. Halvparten er regulert til industri - og handelsvirksomhet. Dette alene gjør vedtaket ugyldig.

Jeg vil anmode om at klagen oversendes til Utviklingsutvalget i Lunner kommune til behandling.

For ordens skyld ber jeg om en bekreftelse på om at klagen sendes til politisk behandling i Lunner kommune. Dersom klageorganet har en oppfatning av tidsplanen for behandling av klagen ber jeg om å bli nærmere underrettet. Jeg ber også om en tilbakemelding om det er nødvendig med en befaring i forkant av et formelt vedtak i Utviklingsutvalget.

Med vennlig hilsen

Håkon Ø. Schiong  
advokat

Landbrukskontoret for Gran  
Rådhuset  
2770 Jaren

Att.: Leder Gudbrand Johannessen

Fax.: 61 33 83 65

- 2 OKT. 2007

<b>GRAN KOMMUNE</b>	
Løpenr.:	014627/07
Årsaksnr.:	06/01533   Dok.nr.: 007
- 2 OKT. 2007	
Ark.kode P:	SandL: 68/2
Ark.kode S:	V61
Kassasjon:	Saksbeh.: 6V70

Hovedkontor, Harestua

Postadresse:  
P.b. 81, 2716 Harestua

Besøksadresse:  
Harestua Senter, 2743 Harestua

Telefon: 61 32 38 00  
Telefax: 61 32 38 50

E-mail: schiong@schiong.no

Foretaksnummer: 971 473 509

Håkon Ø. Schiøng  
advokat  
Mobil: 90 03 58 48

Njomza Berisha  
sekretær  
Mobil: 95 05 44 65

01. oktober 2007

## GNR 68 BNR 2 I LUNNER – DELING AV GRUNNEIENDOM ETTER JORDLOVEN – LUNNER ALLMENNING

Jeg viser til dagens telefonsamtale med Gudbrand Johannessen. For øvrig viser jeg til brev av 26. september 2007 fra advokat Trine Buttingsrud Mathisen, mottatt her 28. september 2007. Det er advokaten til Allmenningen som oversender vedtaket av 31. august 2007 til undertegnede der det ikke gis tillatelse til fradeling av de siste ti dekar. Klagen er rettferdig.

Jeg påklager vedtaket umiddelbart til overordnet forvaltningsorgan. I det vesentlige vil anføres at det negative vedtaket er i strid med Utviklingsutvalget tidligere vedtak i fradelingssaker fra samme eiendom. Det er derfor en åpenbar ulovlig forskjellsbehandling man her står overfor. Vedtaket må også ansees som stridende mot Lunner kommunestyrets enstemmige vedtak av 28. juni 2007 hvor planprogrammet for Hadelandsparken ble enstemmig vedtatt. For øvrig er det i beste fall en helt marginal landbruksmessig interesse tilknyttet ti dekar i et område som nå vil bli regulert til Hadelands største næringspark/opplevingspark. Det er derfor sterke samfunnsmessige interesser som taler for søknaden. Det er heller ingen landbruksdrift i dag på eiendommen som utvikles til næringseiendom allerede av to forskjellige grunneiere, Grua Auto AS og Hadeland Anleggsdrift AS.

**Hovedkontor, Harestua**

Postadresse:  
P.b. 81, 2716 Harestua

Besøksadresse:  
Harestua Senter, 2743 Harestua

Telefon: 61 32 38 00

Telefax: 61 32 38 50

E-mail: [schiong@schiong.no](mailto:schiong@schiong.no)

Foretaksnummer: 971 473 509

For ordens skyld ber jeg om at alle sakens dokumenter blir oversendt meg for gjennomsyn.

Jeg vil deretter komme tilbake med en utfyllende klage. Jeg vil imidlertid anbefale at landbrukskontoret for Hadeland omgjør vedtaket uten ytterligere innspill.

**Håkon Ø. Schiong**  
advokat

Mobil: 90 03 58 48

**Njomza Berisha**

sekretær

Mobil: 95 05 44 65

Med vennlig hilsen

Håkon Ø. Schiong  
advokat

Vedlegg 1/1 side 09/08

## Landbrukskontoret for Hadeland

ARKIV

Adv. Håkon Ø. Schiong  
Postb. 81

2716 HARESTUA

GRAN KOMMUNE



JEVNAKER KOMMUNE



LUNNER KOMMUNE



Vår ref.  
06/01533-008  
GUJO

Arkiv  
V61  
GARDL 68/2

Deres ref.

Vår dato  
02.10.2007

### **GNR. 68 BNR. 2 I LUNNER - DELING AV GRUNNEIENDOM ETTER JORDLOVEN – LUNNER ALMENNING FORELØPIG KLAGE PÅ VEDTAK**

En viser til brev av 1.10.2007, vedrørende klage på administrativt vedtak av 31.8.07.

Vedlagt følger kopi av de dokumenter i saken, som er tilgjengelig på landbrukskontoret.

Når det gjelder anbefaling om umiddelbar omgjøring av vedtak, kan en ikke se at innholdet i ditt brev av 1.10.07, gir grunnlag for en slik umiddelbar omgjøring.

I den foreløpige klagen er det anført at administrativt vedtak etter jordloven, strider mot vedtak gjort av utviklingsutvalg og kommunestyre.

I denne forbindelse vil en peke på utviklingsutvalgets vedtak klart uttrykker at et vilkår for fradelingen er at søknaden må behandles etter jordloven. Vedtaket uttrykker en politisk, positiv holdning til tiltaket.

Når det gjelder kommunestyrets behandling av planprogrammet for Hadelandsparken, så vil en gjøre oppmerksom på at planprogrammet sier noe om hva som skal utredes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og hvilket område dette gjelder. En vil her også vise til tiltakshavers (Hadelandsparkens) kommentarer til Lunner Almennings uttalelse, i forbindelse med at planprogrammet var på høring. Tiltakshaver presiserer at planprogrammet er et program for hva som skal utredes og ikke noe annet.

En kan ikke se at kommunestyrets behandling av planprogrammet, skal være styrende for behandling etter jordloven.

Kartet som ble framlagt sammen med planprogrammet, viser at området øst for gamle rv. 4, ikke skal inngå i planområdet.

Det er gitt tillatelse til fradeling av de omsøkte arealer som omfattes av det igangsatte reguleringsarbeidet, d.v.s. ca 30 daa skoggrunn. Avslaget gjelder den dyrkede marka som ikke omfattes av det igangsatte reguleringsarbeidet. I denne forbindelse viser en til vedlagt kart fra Conseptbygg, datert 18.3.07. Disse ble mottatt i august 2007.

---

Behandling av klagen vil foregå etter at den bebudede utdyping av klagen er mottatt. Her vil alle forhold som omtales i klagen, bli vurdert.

Med vennlig hilsen  
Landbrukskontoret for Hadeland

*Gudbrand Johannessen*  
Gudbrand Johannessen  
leder Landbrukskontoret for Hadeland  
saksbehandlers telefon: 61 33 84 58

Kopi til: Adv. Trine Buttingsrud Mathiesen, Boks 4, 3521 JEVNAKER  
Lunner kommune, 2740 Roa

vedlegg 4/0 side 09/08

## Landbrukskontoret for Hadeland

ARKIV

GRAN KOMMUNE



## ADMINISTRATIVT VEDTAK

JEVNAKER KOMMUNE



LUNNER KOMMUNE



Virksomhetsområde  
Landbrukskontoret for Hadeland

Dato  
31.08.2007

Vår ref.  
06/01533-005  
GUJO

Arkiv  
V61  
GARDL 68/2

Deres ref.

Adm.saksnr.  
0069/07

Vår dato  
31.08.2007

### GNR. 68 BNR. 2 I LUNNER - DELING AV GRUNNEIENDOM ETTER JORDLOVEN - LUNNER ALMENNING

I medhold av jordlovens §§ 1 og 12, gitte forskrifter og delegasjonsbestemmelser, godkjenner Lunner kommune fradeling av ca 30 daa skogsmark fra eiendommen gnr. 68 bnr. 2 i Lunner. Arealene skal nyttes til utbyggingsformål.

Lunner kommune godkjenner ikke fradeling av ca. 10 daa, hvorav ca. 8 da er dyrket mark, fra gnr. 68 bnr. 2 i Lunner. Begrunnelse for avslaget er hensynet til jordvernet og at formålet med fradelingen er i strid med gjeldende kommuneplan.

Vedtaket er fattet i henhold til Lunner kommunestyres delegasjonsvedtak i sak 28/07 av 29.03.07.

Da søknaden ikke er fullt ut imøtekommet, gis det klageadgang etter forvaltningsloven § 28. Klagefristen er 3 uker etter mottak av dette brev. Klagen sendes til dette brevs avsender. Ønskes mere opplysninger ang. klage, kan henvendelse rettes til undertegnede.

Jaren, den 31.08.2007  
Etter fullmakt

  
Gudbrand Johannessen  
Leder landbrukskontoret for Hadeland

**Saksdokumenter:**

Utviklingsutvalgets vedtak, sak 25/06 av 01.06.2006  
Klage på delegert vedtak, fra adv. Schiong, datert 13.03.06  
Delegert vedtak etter PBL. Saksnr. UTV 27/06  
Søknad om deling, 05/1457-001, i Lunner  
Utsnitt av økonomisk kartverk

**Saksbehandling:**

Fradeling av tomter i et LNF- område må godkjennes etter både jordlovens §§ 1 og 12 og etter plan- og bygningslovens § 7 (dispensasjon fra gjeldende kommuneplan). Kommuneplanens bestemmelser sier at i nye byggeområder, gjelder jordloven inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan.

**Saksopplysninger:**

- Eiendom:** Denne delen av Lunner Almenning, gnr. 68 bnr. 2, består i følge saksutredningen ved konsesjonssøknad i 1992 og derpå følgende fradelinger, av totalt 200 daa. Av dette er 160 daa produktiv skog, ca. 10 daa dyrket mark og resten annet areal.
- Beliggenhet:** Eiendommen ligger syd-øst for Grua. Deler av eiendommen ligger i LNF-områder, parsell A og deler av parsell B, og deler av den ligger innenfor område som er avsatt til framtidig ervervsbebyggelse, deler av parsell B og hele parsell C.
- Eier:** Lunner Almenning, 2743 Harestua
- Kjøper:** Hadelandsparken AS
- Parsell:** Søknaden omfatter tre parseller.  
Parsell A er på ca. 10 daa, hvorav ca. 8 daa er dyrket mark. Parsellen ligger nord for og inntil gamle rv. 4, i område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål.  
Parsell B er på ca. 8 daa og består av skog. Parsellen ligger syd for og inntil gamle rv. 4. En liten del av parsellen, ca. 3,5 daa, ligger innenfor område som i kommuneplanen er avsatt til framtidig ervervsbebyggelse.  
Parsell C består av ca. 22 daa skoggrunn. Parsellen ligger syd for gamle rv. 4 og den grenser i syd mot Sveselva. Parsellen ligger i sin helhet i område som i kommuneplanen er avsatt til framtidig ervervsbebyggelse.

**Vurdering:**

Jordloven § 12 inneholder et generelt delingsforbud for landbrukseiendommer. Samtykke til deling kan bare gis dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Hvis ingen av vilkårene er oppfylt, må søknaden avslås. Er en eller begge betingelsene oppfylt, kan samtykke til deling gis. Drifts- og miljømessige hensyn, godkjente planer for arealbruk og hensynet til kulturlandskapet skal også vurderes.

Jordloven § 9 inneholder et generelt forbud mot å bruke dyrka og dyrkbar jord til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. I særlige tilfeller kan det dispenseres fra forbudet dersom en finner at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjørelsen skal det blant annet tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon.

Arealene som søkes fradelt, skal nyttes til næringsutvikling, i form av handelssenter og annen tjenesteproduksjon. I følge rundskriv M-4/2003, må dette ses på som samfunnsinteresser av stor vekt.

Selv om avgivereiendom er en stor skogeiendom, vil fradeling av arealer redusere eiendommens muligheter for avkastning i framtida. De omsøkte arealer utgjør en svært liten andel av eiendommen totalareal og er derfor av relativt liten betydning for framtidig avkastningsmulighet.

I henhold til jordloven, kan det gis tillatelse til deling av landbrukseiendom, da det er samfunnsinteresser av stor vekt inne i saken og at delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Selv med disse vilkår oppfylt, har ingen krav på tillatelse til deling og omdisponering.

Parsell A består i hovedsak av dyrket mark. Arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål. Arealet ligger utenfor området, hvor det er i gangsett arbeid med reguleringsplan. I landbruksplanen er arealet vurdert til C-jord. Etter at landbruksplanen var utarbeidet, kom brev av 20.2.2006 fra miljøverndepartementet og landbruksdepartementet, der det påpekes at vernet av dyrket mark skal forsterkes og nedbyggingen av dyrket mark må reduseres.

Videre har fylkeslandbruksstyret, gjennom vedtak i andre kommuner, lagt føringer for en svært restriktiv holdning vedrørende omdisponering av dyrket mark generelt og uten forutgående vurdering i kommuneplansammenheng, spesielt.

Rådmannen kan ikke se at det, på det nåværende tidspunkt, er synliggjort at parsell A er nødvendig for at utbyggingsplanene for området, kan realiseres. Det er ikke godtgjort at den samfunnsinteressen utbygging av parsell A representerer, er så sterk at hensynet til jordvernet må vike.

Ut fra en slik vurderingen, kan ikke rådmannen godkjenne fradeling og omdisponering av parsell A.

Når det gjelder parsell B, så ligger ca. 3,4 daa av denne, innenfor område som i kommuneplanen er avsatt til framtidig ervervsbebyggelse. Resten av arealet, ca. 6,5 daa, er avsatt til LNF-formål. Generelt bør en være svært restriktiv med å fradele landbruksarealer i LNF-områder, før det er gjort vurderinger gjennom planprosesser.

Det er gitt sterke politiske signaler, gjennom behandling av delingssøknaden etter plan- og bygningsloven, på at parsell B vil bli tillatt omregulert fra LNF-formål til utbyggingsformål. Parsell B ligger delvis innfor arealer som er avsatt til utbyggingsformål og den ligger innenfor området der det er igangsatt arbeid med en reguleringsplan. Disse forhold taler for at en skal ha en mindre restriktiv holdning til fradeling. Rådmannen kan godkjenne fradeling av parsell B.

Parsell C ligger i sin helhet innefor området som i gjeldende kommuneplan er avsatt til framtidig ervervsbebyggelse og arealet kan tillates fradelt.

#### Konklusjon:

Rådmannen godkjenner fradeling av til sammen ca. 30 daa skogsmark fra eiendommen gnr. 68 bnr. 2 i Lunner. Parsellen er merket B og C på vedlagte kart.

Rådmannen avslår fradeling av ca. 10 da, hvorav ca. 8 daa er dyrket mark, fra den samme eiendom. Begrunnelse for avslaget er at dette er dyrket mark som skal vernes mot utbygging og formålet med fradelingen er i strid med gjeldende kommuneplan.

Utskrift til: Lunner Almenning v/adv. T. Buttingsrud Mathiesen, Boks 4, 3521 Jevnaker



## MØTEBOK

Arkivsaksnr.: 05/1457-7

Ark.: GNR 68/2

Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
25/06	Utviklingsutvalget	01.06.2006
27/06	Utviklingsutvalget	20.02.2006

Saksbehandler: Trond Henriksen, Leder arealforvaltning

**68/2 - DELING AV GRUNNEIENDOM - KLAGE****Lovhjemmel: Kommuneplanens arealdel, plan- og bygningsloven**

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 15, jf. forvaltningslovens kap. VI. En eventuell klage må fremsettes skriftlig til Lunner kommune innen tre – 3 – uker fra underretning om vedtaket.

**UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 forligger det særlig grunn til å gi dispensasjon fra vedtatt kommuneplan 2005-2016.

## Dispensasjon fra kap 1.1.1

Det gis dispensasjon til å fradele de arealene innenfor parsell B og C som er avsatt til fremtidig byggeområde for industri, lager og forretning i gjeldende kommuneplan.

## Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Det gis dispensasjon til å fradele de arealene innenfor parsell A og B som er avsatt til LNF-område.

## Særlige grunner i denne saken er:

Utviklingsutvalget legger stor vekt på de samfunnsmessige interesser som er i denne saken og anser at dette er en særlig grunn etter plan- og bygningsloven for å gi dispensasjon fra bestemmelsene i kap. 1.1.1 og arealbruken slik den fremgår av kommuneplanens arealdel.

## Vilkår for fradelingen:

- Parsellene kan ikke bebygges før det forligger en vedtatt reguleringsplan.
- Det må foreligge tillatelse til fradeling fra landbruksmyndighetene for de arealene som er lagt ut til LNF-område i kommuneplanens arealdel

**Behandling og avstemming:**

Utvalgsleder Roy Arne Mathisen fremmet alternativt løsningsforslag som sitt forslag til vedtak.

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Bankkonto	Bankkonto Skatt
Sandsvegen 1 2740 ROA	61 32 40 00 Nettadresse:	61 32 40 09	post@lunner.kommune.no	2030.07.40015	7855.05.05338

Ved alternativ avstemming over rådmannens innstilling og utvalgsleders forslag til vedtak, ble utvalgsleders forslag enstemmig vedtatt.

**Rådmannens innstilling:**

Det er ikke fremmet momenter av en slik karakter eller av en slik vekt at det er grunnlag for si at det foreligger særlig grunn. Vedtak datert 20.02.06 saksnr UTV 18/06 opprettholdes.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse

### Sammendrag:

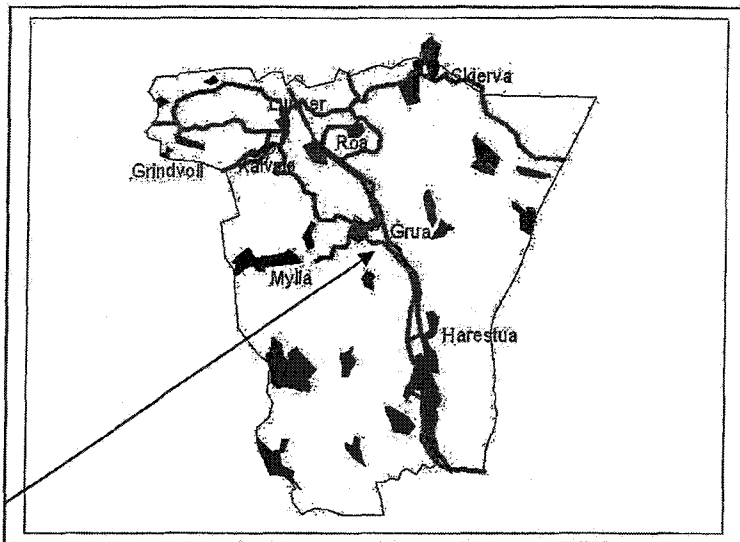
Lunner almenning søkte om tillatelse til å dele fra 3 parseller på henholdsvis 10, 8 og 22 dekar fra eiendommen 68/2. Parsellene skulle nyttes til industriformål. Fradeling av parsellene ble vurdert til å være i strid med kommuneplanens arealdel og tilhørende bestemmelser. Det ble vurdert at det ikke forelå særlig grunner jf. plan- og bygningsloven §7. Denne saken gjelder klagebehandlingen av delegert vedtak om avslag fattet 20.02.06 UTV 27/06.

### Saksutredning:

#### FAKTA:

Hjemmelshaver Lunner almenning har søkt om tillatelse til å dele fra 3 parseller på henholdsvis 10 daa, 8 daa og 22 daa fra eiendommen 68/2. Parsellene skal nyttes til industriformål. Pilen på kartet til høyre viser eiendommens lokalisering i Lunner kommune.

Parsellene er vist med skravur på detaljkartet nedenfor. Størrelse på parsellene: A= ca. 10 daa, B= ca. 8 daa og C= ca 22 daa.



## **Klagebehandlingen**

### **Om grunnlaget for klage foreligger**

Det foreligger skriftlig klage fra Håkon Ø Schiong. Klagen er registrert mottatt 13.03.06, men faxen ble sendt 10.03.06. Klagen ansees å ha innkommet innen klagefristens utløp.

### **Innholdet i klagen.**

Klagen er kort referert. Klagen er i sin helhet vedlagt søknaden.

Hadelandsparken er av den oppfatning at det foreligger særlige grunner til å gi dispensasjon. For det første har kommunen lagt feil areal til grunn i sin behandling av fradelingssøknaden. Det er videre lagt ved skisse over hvilke arealer som er ønskelig å fradele.

Klager viser videre til de planer som ble presentert planutvalget v /arkitekt Finn Sandmæl og undertegnede. Begrunnelsen for å gi dispensasjon er de betydelige økonomiske interesser som ligger i saken for utbyggingsselskapet og Lunner kommune. I tillegg vises det til prosjektets betydning for kommunen og regionen og til den betydelige positive innstillingen som er tilkjennegitt fra kommunens ledelse og planutvalg.

### **Kommunens kommentar til klagen**

I forbindelse med behandling av fradelingssøknaden ble det lagt til grunn den søknaden som ble sendt kommunen. Dersom dette ikke var en korrekt avgrensning må dette tas opp med søker. Kommunen kan ikke lastes for at søker har tegnet inn andre parseller enn Schiong. Forskjellene fra kartskissen som fremgår i klage og karskisse som er levert i forbindelse med søknad er likevel å anses som liten.

I kommuneplanens bestemmelerk ap. 1.1.1 fremgår det følgende:

*"For områder avsatt til nye byggeområder, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL §§ 86a, 86b, og 93 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan."*

Fradeling av parseller i fremtidig byggeområde vil være i strid med gjeldende kommuneplan. Før en eventuell dispensasjon kan gis må det foreligger særlige grunner etter plan- og bygningsloven §7.

Det gjøres videre oppmerksom på at fremtidig bruk av en parsell må være samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan. Dersom det søkes om fradeling til industriformål for en parsell som ligger som landbruk- natur- og friluftsområde vil dette være i strid med vedtatt arealbruk og må behandles som en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven. Dette er situasjonen for parsell A og delvis parsell B.

### **Vurderingene om det foreligger særlig grunn**

Vurderingen om dispensasjon bør gis er ikke helt fri, men avgrenses av politiske føringer og myndighetsmisbrukslæren. Myndighetsmisbruk vil være utenforliggende hensyn, vilkårlighet, urimelighet og usaklig forskjellsbehandling. Eksempelvis vil utstrakt dispensasjonspraksis kunne føre til usaklig forskjellsbehandling ved senere avslag. Det kan da være nødvendig å revidere plangrunnlaget, dersom en ønsker å innføre en strengere dispensasjonspraksis.

Schiong begrunner søknaden med at det foreligger betydelige økonomiske interesser i saken og prosjektets betydning for kommunen og regionen, samt kommunens positive innstilling til

kommunen. I administrasjonens vurderinger av særlige grunner legges det vekt på objektive grunner, der en prøver å få frem hvorfor det er hensiktsmessig med avvik. Som regel legges det ikke betydelig vekt på økonomiske forhold. Samfunnsmessige interesser har vært tillagt vekt i andre saker.

Hensikten med å ikke tillate fradelinger i fremtidige byggeområder er at en ikke skal på en oppsplitting av arealer som vil vanskeliggjøre en senere reguleringsplanprosess. Det må videre nedlegges ressurser fra kommunens side i forbindelse med oppmåling og ikke et ubetydelig gebyr for å måle opp de nye eiendommene. Ettersom vi ikke vet hvordan den endelige planen vil se ut og om det blir en plan, har kommunen vedtatt bestemmelsen slik den fremgår i kap. 1.1.1. En vedtatt reguleringsplan vil også løse problemstillingen knyttet til ønsket om fradeling av arealer som er avsatt til andre formål. I reguleringsplanen vil de nye formålene inngå og en fradeling vil være i tråd med vedtatt arealbruk.

Administrasjonen er positiv til ideene som har vært fremmet og ser frem til videre planlegging. Per dags dato er det ikke mottatt noen form for dokumentasjon som sier noe om status og det kan derfor ikke legges stor vekt på den samfunnsmessige eller økonomiske delen.

Ut fra en samlet vurdering og de faktorer som er fremlagt i klagen kan ikke administrasjonen se at det forligger særlig grunn. Det anbefales at opprinnelig vedtak opprettholdes.

#### **Tema for skjønnsutøvelse (politiske avveininger)**

Utviklingsutvalget skal ta stilling til om det er fremmet nye momenter av en slik karakter og vekt at det foreligger særlig grunn. Dersom dette er tilfelle er det forventelig at søker får dispensasjon til å fradeling.

#### **Alternative løsningsforslag**

Det er i denne saken utarbeidet alternativ løsningsforslag ettersom en annen vekting av argumentene enn hva administrasjonen har lagt til grunn vil være førende for videre saksbehandling for tilsvarende tilfeller.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 forligger det særlig grunn til å gi dispensasjon fra vedtatt kommuneplan 2005-2016.

Dispensasjon fra kap 1.1.1

Det gis dispensasjon til å fradele de arealene innenfor parsell B og C som er avsatt til fremtidig byggeområde for industri, lager og forretning i gjeldende kommuneplan.

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Det gis dispensasjon til å fradele de arealene innenfor parsell A og B som er avsatt til LNF-område.

Særlige grunner i denne saken er:

Utviklingsutvalget legger stor vekt på de samfunnsmessige interesser som er i denne saken og anser at dette er en særlig grunn etter plan- og bygningsloven for å gi dispensasjon fra bestemmelsene i kap. 1.1.1 og arealbruken slik den fremgår av kommuneplanens arealdel.

Vilkår for fradelingen:

- Parsellene kan ikke bebygges før det foreligger en vedtatt reguleringsplan.
- Det må foreligge tillatelse til fradeling fra landbruksmyndighetene for de arealene som er lagt ut til LNF-område i kommuneplanens arealdel

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 15, jf. Forvaltningslovens kap. VI. En eventuell klage må fremsettes skriftlig til Lunner kommune innen 3- tre -uker fra underretning om vedtaket.

#### **Konklusjon med begrunnelse**

Det er ikke fremmet momenter av en slik karakter eller av en slik vekt at det er grunnlag for si at det foreligger særlig grunn. Vedtak datert 20.02.06 saksnr UTV 18/06 opprettholdes.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland for endelig avgjørelse

#### **DOKUMENT I SAKEN:**

**Vedlagt i ad-hefte:**

05/1457-5 Klage på vedtak

#### **Øvrige dokument:**

68/2 - Deling av grunneiendom Søknad

68/2 Fradeling av parsell - ber om at søknaden blir behandlet

68/2 Fradeling av parsell

Delegert vedtak etter PBL - 68/2 - Deling av grunneiendom

68/2 Vedtak av 20. februar 2006 - Deling av grunneiendom Lunner almenning - Hadelandsparken AS

#### **Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:**

Egil Kristian Grua, Sagvegen 14, 2742 GRUA

Erik Andersen, Åslandhellinga 37, 1274 OSLO

Håkon Gerhard Kristiansen, , 2742 GRUA

Kristiansen Eiendom AS, pb 152, 2026 SKJETTEN

✓ Landbrukskontoret for Hadeland, Rådhusvegen 39, 2770 JAREN

Lunner almenning , v/ Torleiv Johnsrud, 2742 GRUA

Ruth Synnøve Holter, Ostadalsveien 70, 0753 OSLO

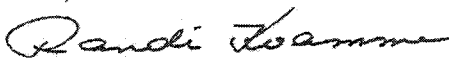
Svein-Ove Nessjøen, Hadelandsvegen 1489, 2742 GRUA

Trine Buttingsrud Mathiesen, PB 4, 3521 JEVNAKER

Vigdis Jofrid Rødland, , 2742 GRUA

Rett utskrift av møtebok.

Roa, 08.06.06.



Utvalgssekretær